



Binck Kade en de Vereniging van Eigenaars

Met de koop van een woning in Binck Kade koopt u niet alleen een bijzondere woning op een bijzondere locatie, maar word u tevens lid van de Vereniging van Eigenaars.

Wat is een Vereniging van Eigenaars (kortweg: VvE) en wat betekent dat voor u?

Een woning in een groter geheel

De woningen van het project Binck Kade maken onderdeel uit van een gemeenschappelijk bouwkundig geheel. Opgedeeld in 2 woongebouwen Kade 15 en Kade 6.

Met de aankoop van een woning in Binck Kade koopt u eigenlijk een appartementsrecht. Dat betekent dat u het exclusieve gebruiksrecht hebt van uw woning/appartement; het privé-gedeelte van het gebouw. Daarnaast bent u mede-eigenaar van het hele complex, en u bent dus ook - samen met de andere eigenaars - verantwoordelijk voor het gebouw.

De appartementsrechten hebben overigens niet alleen betrekking op de woningen, maar ook op de parkeerplaatsen.

De vereniging van eigenaars

Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goed beheer van het complex brengt een groot aantal (wettelijke) regels met zich mee. Zo is elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere eigenaars het gebouw te onderhouden en een onderhoudsfonds aan te leggen voor toekomstig (groot) onderhoud. Maar ook de opstalverzekering van het gebouw, of onderhoudscontracten voor de gemeenschappelijke voorzieningen worden via de VvE geregeld. Om die kosten te kunnen betalen, betaalt u als eigenaar een maandelijkse voorschotbijdrage aan de VvE.

Die regels zijn vastgelegd in de notariële akte die moet worden opgemaakt voor de splitsing in appartementsrechten: de splitsingsakte. Deze splitsingsakte moet worden ingeschreven bij de Dienst van het kadaster en de openbare registers. De wet schrijft ook voor dat de akte van splitsing onder meer een reglement moet inhouden, waarin onder meer de statuten van de vereniging zijn opgenomen. De oprichting van de VvE geschiedt bij de akte van splitsing. In uw geval bestaat de VvE dus al.

Is het lidmaatschap verplicht?

Hoewel de VvE bij wet net zo beschouwd wordt als iedere andere vereniging, is er wel een belangrijk verschil. Het lidmaatschap van een VvE is verplicht en kan niet opgezegd worden. Bij aankoop van uw appartement of woning wordt u automatisch lid van de VvE met alle rechten en plichten die daaraan verbonden zijn. U kunt het lidmaatschap ook niet opzeggen, dat eindigt pas op het moment dat het eigendom wordt overgedragen.

Opbouw Binck-Kade

Voor beide woninggebouwen is een aparte VvE opgericht, met daarin de regels die gelden voor het woongebouw. Daarnaast is er een VvE opgericht voor de parkeergarage en de gemeenschappelijke binnentuin.

Afhankelijk van het type woning/appartement is in de splitsingsakte bepaald welke onderdelen van het gebouw tot de gemeenschappelijke zaken behoren en welke individueel zijn. Zo hebben de woningen op de begane grond van Kade 6 minder gemeenschappelijke zaken, zoals de lift en entree en trappenhuis, dan de appartementen op de verdiepingen. Dat betekent dat de woningen op de



Verwey Vastgoed

begane grond minder sparen voor gemeenschappelijk onderhoud.

Dit is vertaald in de concept begroting, waarop de maandelijkse concept voorschotbijdrage is gebaseerd.

Moet ik dat zelf regelen?

Om het beheer van de VvE in goede banen te leiden is Verwey vastgoedmanagement aangesteld als eerste beheerder van de VvE.

Zij hebben ruime ervaring in het beheer van VvE's en kunnen u ook verdere uitleg geven over het hoe en wat rond een VvE.



Concept VvE begroting:

Begroting VvE's Binck Kade		CONCEPT 20190111	
Begroting over de periode 01-01-2019 t/m 31-12-2019			
Omschrijving		Kade 15	Kade 6
BATEN			
Totaal opbrengsten (bijdrage)		90.148	48.941
Totaal baten	0	90.148	48.941
LASTEN			
EXPLOITATIEKOSTEN Kade 15			
Opstal Verzekering	16.000	16.000	
WA Verzekering	1.200	1.200	
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	1.000	1.000	
Rechtsbijstandverzekering	750	750	
Reservering hertaxatie	500	500	
Honorarium beheerder (pakket C)	11.798	11.798	
Kosten/ rente bank	250	250	
Vergaderkosten	500	500	
Dagelijks onderhoud	9.750	9.750	
Voorziening groot onderhoud	17.550	17.550	
OC Hydrofoor	3.500	3.500	
OC Liften	12.500	12.500	
OC Droge blusleiding	350	350	
OC Automatische drangers	750	750	
OC Gevelgroen	1.500	1.500	
Ontstoppingscontract	750	750	
Electra	2.250	2.250	
Water	500	500	
Schoonmaak	8.750	8.750	
Bring me box	pm		
Totaal Exploitatiekosten Kade 15	90.148	90.148	0
EXPLOITATIEKOSTEN Kade 6			
Opstal Verzekering	8.750		8.750
WA Verzekering	750		750
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	500		500
Rechtsbijstandverzekering	500		500
Reservering hertaxatie	500		500
Honorarium beheerder (pakket C)	6.141		6.141
Kosten/ rente bank	250		250
Vergaderkosten	500		500
Dagelijks onderhoud	4.375		4.375
Voorziening groot onderhoud	7.875		7.875
OC Hydrofoor	1.750		1.750
OC Droge blusleiding	350		350
OC automatische drangers	250		250
OC Gevelgroen	1.500		1.500
Ontstoppingscontract	250		250
Electra	1.200		1.200
Water	250		250
Schoonmaak	4.250		4.250
Bring me box	pm		
subtotaal exploitatiekosten	39.941		39.941
OC Lift	5.250		5.250
Dagekijs onderhoud lift	1.500		1.500
Reservering lift	500		500
Electra	1.750		1.750
subtotaal liften	9.000		9.000
Totaal Exploitatiekosten Kade 6	48.941		48.941
* Prijspeil 2019			



Concept VvE bijdrage Kade 15:

bouwnummer	index	verd.	bestemming	breukdeel	aandeel	Kade 15 exploitatie kosten	totaal bijdrage per maand*
					9.099	€ 90.148	€ 4.415
1		1	appartement	91	91	€ 901,57	€ 75,13
2		1	appartement	121	121	€ 1.198,80	€ 99,90
3		1	appartement	121	121	€ 1.198,80	€ 99,90
4		1	appartement	91	91	€ 901,57	€ 75,13
5		1	appartement	103	103	€ 1.020,46	€ 85,04
6		2	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
7		2	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
8		2	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
9		2	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
10		2	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
11		2	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
12		3	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
13		3	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
14		3	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
15		3	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
16		3	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
17		3	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
18		4	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
19		4	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
20		4	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
21		4	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
22		4	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
23		4	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
24		5	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
25		5	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
26		5	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
27		5	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
28		5	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
29		5	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
30		6	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
31		6	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
32		6	appartement	129	129	€ 1.278,06	€ 106,50
33		6	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
34		6	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
35		6	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
36		7	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
37		7	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
38		7	appartement	129	129	€ 1.278,06	€ 106,50
39		7	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
40		7	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
41		7	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
42		8	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
43		8	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
44		8	appartement	129	129	€ 1.278,06	€ 106,50
45		8	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
46		8	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
47		8	appartement	73	73	€ 723,24	€ 60,27
48		9	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
49		9	appartement	129	129	€ 1.278,06	€ 106,50
50		9	appartement	130	130	€ 1.287,96	€ 107,33
51		9	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
52		9	appartement	154	154	€ 1.525,74	€ 127,15
53		10	appartement	98	98	€ 970,93	€ 80,91
54		10	appartement	129	129	€ 1.278,06	€ 106,50



* exclusief VvE bijdrage per parkeerplaats circa € 16,50 per maand
* exclusief gemiddelde bijdrage VvE dektuin circa € 5,50 per maand



Concept VvE bijdrage Kade 6:

bouwnummer	index	verd.	bestemming	breukdeel	aandeel	exploitatie kosten	kosten lift	Kade 6 exploitatie kosten	totaal bijdrage per maand
					3793	€ 39.941	€ 9.000 3192		€ 4.078
79		BG	loftwoning	34	34	€ 358,02	€ -	€ 358,02	€ 29,84
80		BG	stadswoning	116	116	€ 1.221,49	€ -	€ 1.221,49	€ 101,79
81		BG	stadswoning	111	111	€ 1.168,84	€ -	€ 1.168,84	€ 97,40
82		BG	stadswoning	111	111	€ 1.168,84	€ -	€ 1.168,84	€ 97,40
83		BG	stadswoning	126	126	€ 1.326,80	€ -	€ 1.326,80	€ 110,57
84		BG	loftwoning	34	34	€ 358,02	€ -	€ 358,02	€ 29,84
85		BG	loftwoning	34	34	€ 358,02	€ -	€ 358,02	€ 29,84
86		BG	loftwoning	35	35	€ 368,55	€ -	€ 368,55	€ 30,71
87		1	appartement	99	99	€ 1.042,48	€ 279,14	€ 1.321,62	€ 110,13
88		1	appartement	99	99	€ 1.042,48	€ 279,14	€ 1.321,62	€ 110,13
89		1	appartement	100	100	€ 1.053,01	€ 281,95	€ 1.334,97	€ 111,25
90		2	appartement	71	71	€ 747,64	€ 200,19	€ 947,83	€ 78,99
91		2	appartement	98	98	€ 1.031,95	€ 276,32	€ 1.308,27	€ 109,02
92		2	appartement	139	139	€ 1.463,69	€ 391,92	€ 1.855,60	€ 154,63
93		2	appartement	139	139	€ 1.463,69	€ 391,92	€ 1.855,60	€ 154,63
94		2	appartement	98	98	€ 1.031,95	€ 276,32	€ 1.308,27	€ 109,02
95		2	appartement	71	71	€ 747,64	€ 200,19	€ 947,83	€ 78,99
96		3	appartement	71	71	€ 747,64	€ 200,19	€ 947,83	€ 78,99
97		3	appartement	98	98	€ 1.031,95	€ 276,32	€ 1.308,27	€ 109,02
98		3	appartement	139	139	€ 1.463,69	€ 391,92	€ 1.855,60	€ 154,63
99		3	appartement	139	139	€ 1.463,69	€ 391,92	€ 1.855,60	€ 154,63
100		3	appartement	98	98	€ 1.031,95	€ 276,32	€ 1.308,27	€ 109,02
101		3	appartement	71	71	€ 747,64	€ 200,19	€ 947,83	€ 78,99
102		4	appartement	71	71	€ 747,64	€ 200,19	€ 947,83	€ 78,99
103		4	appartement	98	98	€ 1.031,95	€ 276,32	€ 1.308,27	€ 109,02
104		4	appartement	139	139	€ 1.463,69	€ 391,92	€ 1.855,60	€ 154,63
105		4	appartement	139	139	€ 1.463,69	€ 391,92	€ 1.855,60	€ 154,63
106		4	appartement	98	98	€ 1.031,95	€ 276,32	€ 1.308,27	€ 109,02
107		4	appartement	71	71	€ 747,64	€ 200,19	€ 947,83	€ 78,99
108		5	penthouse	116	116	€ 1.221,49	€ 327,07	€ 1.548,56	€ 129,05
109		5	penthouse	180	180	€ 1.895,42	€ 507,52	€ 2.402,94	€ 200,25
110		5	penthouse	180	180	€ 1.895,42	€ 507,52	€ 2.402,94	€ 200,25
111		5	penthouse	116	116	€ 1.221,49	€ 327,07	€ 1.548,56	€ 129,05
112		6	penthouse	227	227	€ 2.390,34	€ 640,04	€ 3.030,38	€ 252,53
113		6	penthouse	227	227	€ 2.390,34	€ 640,04	€ 3.030,38	€ 252,53

* exclusief VvE bijdrage per parkeerplaats circa € 16,50 per maand

* exclusief gemiddelde bijdrage VvE dektuin circa € 5,50 per maand